

Eckelsheim

# Sanierter und denkmalgeschützter 3-Seitenhof im Herzen von Rheinhessen!

Objektnummer: 25145249



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 503 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.104 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25145249               |
| Wohnfläche   | ca. 503 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Baujahr      | 1591                   |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz          |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 989.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                            |
| Nutzfläche            | ca. 440 m <sup>2</sup>                                                             |
| Vermietbare Fläche    | ca. 943 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin                                                       |

Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Energieausweis laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

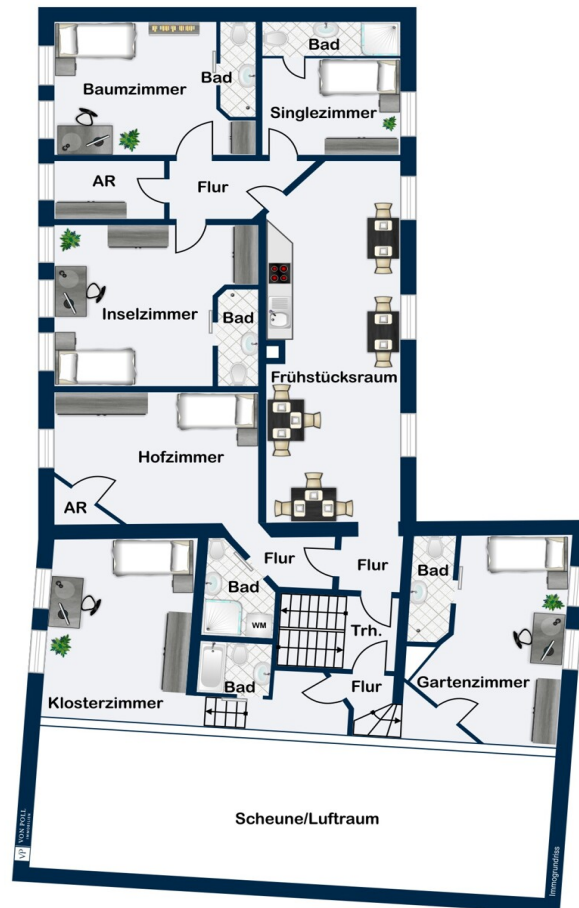
## Die Immobilie



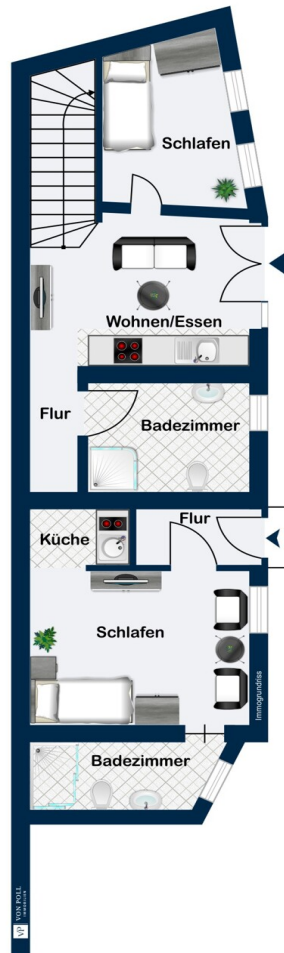
Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim

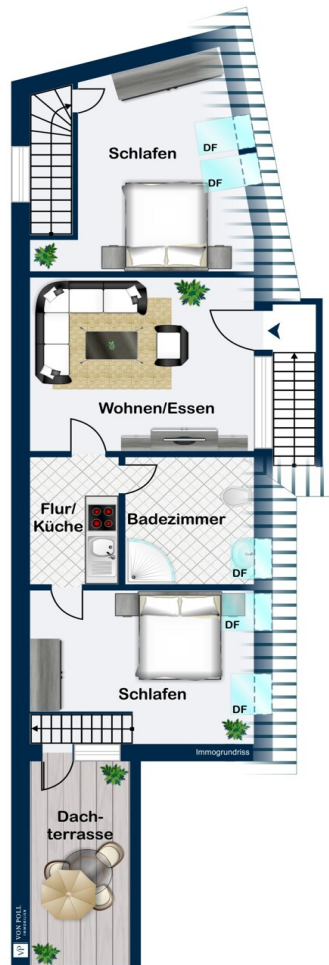
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Anwesen, in Form eines denkmalgeschützten 3-Seitenhofes, kombiniert rheinhessische Geschichte mit der Moderne sowie hohe Lebens- und Arbeitsqualität in ruhiger aber doch sehr gut angebundener Lage in unvergleichlicher Art und Weise miteinander.

Das im Jahre 1591 erstmal in den Kirchenbüchern des Klosters Eberbach erwähnte Anwesen setzt sich zusammen, aus einem Haupthaus mit einer Erdgeschosswohnung mit privater Terrasse zum Eigennutzen, darüberliegend im Ober- und Dachgeschoss mit einzelnen Gäste- bzw. Hotelzimmer inkl. Bäder sowie einer Hotelküche, einem Frühstücksraum und im Dachgeschoss einen Schulungsraum mit Blick über Eckelsheim. Dazu kommt ein im Hof gegenüberliegendes Apartmenthaus, mit drei unterschiedlich großen Apartments, jeweils mit Küchenzeile, Badezimmer, Ess- und Schlafbereich ausgestattet. Das Dachgeschossapartment wartet zudem auch noch mit einer Dachterrasse auf. Sollten Ihnen diese Flächen immer noch nicht ausreichen, so findet man in den beiden angrenzenden Scheunen noch reichlich weitere Ausbaureserven im Erd- und Dachgeschoss.

Diese Konstellation bietet den künftigen Eigentümern alle Arten von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Vermieten, Gewerbetreibende, Airbnb, Bed and Breakfast, oder als gänzliche Kapitalanlage, all dies lässt sich hier kombinieren und umsetzen.

Die Hofreite wurde ab dem Jahre 1990 kernsaniert und stetig weiter ausgebaut. Es wurde hierbei, großen Wert auf den historischen Charakter und die baubiologischen Aspekte unter der Verwendung von Lehmputzen, Cellulose- und Holzfaserdämmungen gelegt. Aus energetischer Sicht, sind effiziente Brennwertthermen, betrieben über Flüssiggas mit solarer Warmwasserunterstützung, verbaut. Das Brauchwasser wird über eine professionelle Anlage aus einer 12 m<sup>3</sup> großen Zisterne gespeist.

Nach dem Betreten des Grundstückes durch den Torbogen in den Kopfsteinklosterhof, mit altem Baumbestand, fühlt man sich direkt wohl, ungesehen und heimisch. Es entschleunigt Sie direkt von einem stressigen Alltag. Hat man sich erstmal orientiert, ist die Überraschung groß, dass eine solches Hof- und Gebäudeensemble mit soviel Liebe zum Detail umgebaut, saniert und top gepflegt, doch so unscheinbar inmitten eines alten Ortskerns liegt. So zeigen sich die einzelnen Gästezimmer und Apartments alle individuell gestaltet und haben einen asiatischen Touch und Kulturelemente.

Ein ebenso wichtiger Aspekt für künftige Eigentümer ist die Tatsache, dass keine

grundlegenden Sanierungen anstehen. Ausgenommen davon, sind die weiteren Ausbauflächen in den Scheunen.

Alle weiteren zeitlichen Umbauten der einzelnen Gebäude, ebenso wie die Flächenaufteilungen, finden Sie detailliert und aufgegliedert unter den Punkten „Ausstattungen, Details“ sowie unter dem Punkt „Aufteilung“.

Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung Vorort von dieser exklusiven Immobilie überzeugen und die Details für sich sprechen.

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## **Ausstattung und Details**

**1591 erstmals erwähnt in den Kirchenbüchern des Klosters Eberbach**

**1766 Umbau und Sanierung durch Mönche, ehem. Klosterzehnthof, Dreiflügelanlage;  
spätbarockes Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1766. So gelistet im Verzeichnis der  
Kulturdenkmäler Kreis Alzey-Worms**

**1989 Übernahme bzw. Kauf des Hofes**

**ab 1990 Beginn der Sanierungsarbeiten im Haupthaus und Nebengebäude**

**ab 1999 Umbau für Umnutzung einer Scheune und Teile des Haupthauses zu Gästezimmern**

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## **Alles zum Standort**

Eckelsheim ist eine kleine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz mit ca. 409 Einwohner. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wöllstein an. Der Ort liegt innerhalb des Naherholungsgebietes Rheinhessische Schweiz. Seit vielen Jahren ist das „Wein- und Kräuterdorf“ bekannt für seine intensive Arbeit in und für die Natur. Zahlreiche Wildkräuterveranstaltungen finden vom Frühling bis zum Herbst statt. Aus geologischer Sicht gilt der Ort seit langem als ausgesprochen interessant. Als Sensation erwies sich das vor einigen Jahren in einer Eckelsheimer Kiesgrube ausgegrabene 35 Millionen Jahre alte Brandungskliff am Steigerberg.

Das Eckelsheimer Wahrzeichen ist die Ruine der spätgotischen Beller Kirche. Seit 1982 finden in den Sommermonaten zahlreiche kulturelle Veranstaltungen in der Ruine statt. Im Jahr 2002 wurde der historische Bellermarkt, der 1902 zuletzt stattfand, wieder rund um die Beller Kirche abgehalten.

Im ca. zwei Kilometer entfernten Wöllstein finden Sie alles, für den täglichen Bedarf. Ladengeschäfte der unterschiedlichsten Art, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind im Ort angesiedelt. Anwälte, Architekten, Steuerberater, Notar und andere bieten ihre Dienste an, ebenso wie Bäckereien, Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte und Metzgerei. Dies zeigt sich auch im Gesundheitswesen: Mehrere Allgemeinärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnarzt, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Fitnessclub, Heilpraktiker, Logopädie, Massage, Physiotherapie, dies alles ist hier zu finden.

Für junge Familien bietet sich hier ein breites Spektrum von Kinderkrippe bis Realschule plus, Freibad, Sportanlagen, Ferienspiele, Jugendtreff etc. Die Städte Alzey und Bad Kreuznach sind von hier in ca. 15 Minuten zu erreichen. Ebenso bietet sich in 10 Autominuten entfernt die Autobahnanschlussstelle A 61 in Gau-Bickelheim. Von hier haben Sie kurze Wege in das Rhein-Main-Gebiet.

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25145249 - 55599 Eckelsheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**